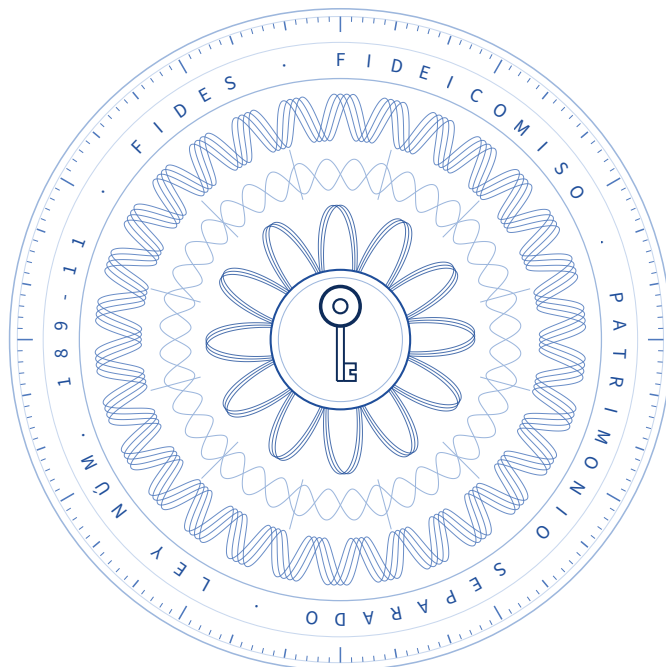




GUÍA JURÍDICA

El Fideicomiso *en la República Dominicana*

*Naturaleza jurídica, partes, modalidades, régimen tributario,
precedentes judiciales y pasos imperativos para proteger su patrimonio*

LEY NÚM. 189-11 · DECRETO NÚM. 95-12 · LEY NÚM. 28-23 · NORMA GENERAL 01-2015

C. Constantin Poindexter Salcedo

MA, JD, CPCU, AFSB, ASLI, ARe, AINS, AIS, CPLP

Socio, VSP Law, PLLC · VSP Consultores Legales, S.A.

2026

SANTO DOMINGO
SAN JUAN · RALEIGH

El Fideicomiso en la República Dominicana

Naturaleza jurídica, partes, modalidades, régimen tributario, precedentes judiciales y pasos imperativos para proteger su patrimonio.

Autor: C. Constantin Poindexter Salcedo, MA, JD, PCU, AFSB, ASLI, ARE, AINS, AIS, CPLP.

Publicado por VSP Law, PLLC y VSP Consultores Legales, S.A., octubre de 2026.

Aviso. Esta guía tiene un propósito exclusivamente informativo y académico. No constituye asesoría legal, tributaria ni financiera, ni crea relación abogado y cliente. La legislación, los reglamentos, las normas tributarias y los criterios jurisprudenciales cambian; antes de constituir un fideicomiso o de actuar sobre cualquier asunto concreto, consulte a un abogado habilitado en la República Dominicana y a su asesor tributario. Las referencias a decisiones judiciales y administrativas se basan en las fuentes identificadas en el texto y en la bibliografía; el lector debe verificar la vigencia del criterio y el estado procesal de cada caso.

Criterio de actualización. El análisis refleja el estado del derecho dominicano conocido por el autor al cierre de la edición. La eventual reforma integral de la Ley núm. 189-11, el reglamento pendiente de la Ley núm. 28-23 y cualquier modificación del régimen tributario de los fideicomisos son desarrollos que el lector debe seguir de cerca. Las citas de artículos remiten al texto vigente de la Ley núm. 189-11 con las modificaciones introducidas por las Leyes núm. 249-17, 195-19 y 338-21.

© 2026 C. Constantin Poindexter Salcedo y VSP Law, PLLC. Todos los derechos reservados conforme a la Ley núm. 65-00 sobre Derecho de Autor. Se permite la descarga y distribución gratuita de este documento en su forma íntegra y sin alteraciones.

Disponible en constantinpoindexterauthor.com/publications

Contenido

ÍNDICE GENERAL

·	Introducción: la confianza hecha patrimonio.....	4
I	Origen y evolución: de la fiducia romana a la Ley núm. 189-11.....	5
II	Naturaleza jurídica y elementos esenciales.....	8
III	Las partes: fideicomitente, fiduciario y fideicomisario	11
IV	Constitución, forma y publicidad.....	14
V	El patrimonio separado frente a los acreedores.....	17
VI	Las modalidades del fideicomiso.....	19
VII	Régimen tributario	22
VIII	Supervisión, cumplimiento y prevención del lavado de activos	23
IX	El fideicomiso público.....	24
X	Nulidad, prohibiciones y extinción.....	26
XI	Precedentes y criterios jurisprudenciales	27
XII	El inversionista extranjero y el trust	30
XIII	Pasos imperativos para constituir y operar un fideicomiso	31
XIV	Conclusión	33
·	Referencias, legislación y jurisprudencia citada	34

INTRODUCCIÓN

La confianza hecha *patrimonio*

Pocas instituciones jurídicas condensan tanto en una sola palabra. El fideicomiso viene de *fides*, la fe, y de *committere*, confiar o encomendar: es, literalmente, un encargo hecho sobre la confianza. Durante siglos, el derecho de tradición romano germánica miró esa figura con recelo, porque rompe con un dogma que el Código Civil francés de 1804 convirtió en columna del sistema: que cada persona tiene un solo patrimonio, indivisible, que responde de todas sus deudas. El fideicomiso dominicano, introducido por la Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, del 16 de julio de 2011, rompe deliberadamente ese dogma y permite crear patrimonios separados, afectados a un fin, que no pertenecen al patrimonio personal de quien los aporta, ni de quien los administra, ni de quien se beneficia de ellos.

Quince años después de su promulgación, el fideicomiso se ha convertido en una herramienta corriente de la economía dominicana. Respalda la construcción de torres residenciales vendidas en planos, garantiza financiamientos bancarios y sindicados, sostiene emisiones de oferta pública en el mercado de valores, administra la sucesión de patrimonios familiares y empresariales, canaliza proyectos filantrópicos y, desde la Ley núm. 28-23, estructura activos e infraestructuras del propio Estado. Sin embargo, su uso masivo no ha ido acompañado de una comprensión igualmente extendida. Es frecuente encontrar empresarios que creen haber «blindado» un bien frente a cualquier acreedor, familias que ignoran que la legítima de los herederos sigue vigente dentro del fideicomiso, o compradores de apartamentos que no saben qué derechos les asisten frente a la fiduciaria cuando el proyecto se retrasa.

Esta guía se dirige a empresarios, desarrolladores inmobiliarios, inversionistas extranjeros, familias empresarias, entidades financieras, asesores corporativos y abogados que necesitan comprender, con rigor y de manera práctica, cómo funciona el fideicomiso en la República Dominicana. El texto reconstruye el origen histórico de la figura, analiza su naturaleza jurídica, describe a las partes y sus obligaciones, examina la forma, la publicidad y el régimen del patrimonio separado, recorre cada una de las modalidades reconocidas por la ley, expone el régimen tributario, de supervisión y de prevención del lavado de activos, dedica un capítulo al fideicomiso público, estudia los precedentes judiciales relevantes y concluye con una secuencia de pasos imperativos para constituir y operar un fideicomiso sin poner en riesgo el patrimonio que se pretende proteger.

El fideicomiso no hace desaparecer los bienes: los coloca bajo una regla distinta. Quien lo constituye pensando en ocultar, en lugar de organizar, construye sobre arena.

Una advertencia metodológica atraviesa todo el texto. La Ley núm. 189-11 es, ante todo, una ley de mercado: nació para resolver el déficit habitacional, profundizar el mercado hipotecario y ampliar las alternativas de inversión de los fondos de pensiones. El fideicomiso fue concebido como una pieza de ese engranaje financiero y no como un instrumento de derecho de familia o de planificación fiscal. Esa genética explica muchos de sus rasgos: que solo personas jurídicas autorizadas puedan ser fiduciarias, que la supervisión se reparta entre la Superintendencia de Bancos, la Superintendencia del Mercado de Valores y la Dirección General de Impuestos Internos, y que su régimen tributario sea, a la vez, generoso y exigente. Leer el fideicomiso dominicano con las categorías del *trust* anglosajón, o con las de la fiducia de otros países latinoamericanos, es la fuente de buena parte de los errores que se analizan en esta guía.

Origen y evolución: *de la fiducia romana a la Ley núm. 189-11*

El fideicomiso dominicano es heredero de tres tradiciones que conviene distinguir: la fiducia y el *fideicommissum* del derecho romano, el *trust* del derecho inglés y el fideicomiso latinoamericano del siglo XX, que adaptó el *trust* a los códigos de inspiración francesa. Comprender esa genealogía no es un ejercicio de erudición: explica por qué la ley dominicana resuelve ciertos problemas como lo hace y por qué otros quedan abiertos.

Las raíces romanas

El derecho romano conoció dos figuras emparentadas. La *fiducia* era un pacto por el cual una persona transmitía la propiedad de una cosa a otra, con el compromiso de esta de restituirla o de darle un destino convenido. Se distinguía la *fiducia cum creditore*, que servía como garantía de una deuda, y la *fiducia cum amico*, que permitía confiar bienes a un amigo para su custodia o administración. El *fideicommissum*, por su parte, era un encargo de última voluntad mediante el cual el testador rogaba a su heredero que transmitiera los bienes a un tercero, inicialmente sin fuerza obligatoria y luego protegido por los magistrados desde la época de Augusto. Ambas figuras descansaban en la confianza y en la separación entre la titularidad formal del bien y su destino económico.

El *trust* anglosajón

En Inglaterra, la práctica medieval de los *uses* permitió que un propietario transmitiera tierras a un tercero para que las tuviera en provecho de otra persona, a menudo para eludir cargas feudales o restricciones sucesorias. Los tribunales de equidad (*Court of Chancery*) terminaron reconociendo al beneficiario un derecho propio, oponible incluso frente al titular formal, y así nació el *trust*: una división entre la propiedad legal del *trustee* y la propiedad en equidad del *beneficiary*. Esa dualidad de dominios es ajena al derecho civil continental, que solo conoce un derecho de propiedad, absoluto y exclusivo.

La resistencia del Código Civil

El Código Civil francés de 1804, adoptado en la República Dominicana en 1884 y vigente en lo esencial hasta hoy, desconfió abiertamente de las figuras fiduciarias. Su artículo 896 prohíbe las sustituciones fideicomisarias, es decir, las disposiciones por las cuales el donatario o heredero queda obligado a conservar y transmitir los bienes a un tercero; la doctrina clásica las veía como un medio para perpetuar los mayorazgos y sustraer bienes al comercio. A ello se sumaba el principio de unidad e indivisibilidad del patrimonio, deducido de los artículos 2092 y 2093 del Código Civil, según los cuales todos los bienes del deudor son la prenda común de sus acreedores. Francia solo incorporó una figura fiduciaria general en 2007, con la Ley núm. 2007-211 que introdujo la *fiducie* en los artículos 2011 y siguientes de su Código Civil.

El fideicomiso latinoamericano

América Latina se adelantó a Francia. Bajo la influencia de los Estados Unidos y de la Misión Kemmerer, varios países adoptaron en la primera mitad del siglo XX leyes que adaptaban el *trust* a sus códigos civiles. Panamá dictó su primera ley de fideico-

miso en 1925 y cuenta hoy con el régimen de la Ley 1 de 1984; México lo reguló en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932; Colombia lo incorporó como fiducia mercantil en los artículos 1226 y siguientes de su Código de Comercio de 1971. Estas legislaciones resolvieron la incompatibilidad con el derecho civil mediante dos ideas: la transmisión de la propiedad al fiduciario, que se convierte en el único titular, y la creación de un patrimonio autónomo o separado, afectado a un fin y aislado de los patrimonios personales de las partes. La doctrina dominicana ha subrayado que la figura llegó al país más por la vía mexicana que por la estadounidense (vLex República Dominicana s. f.).

Antecedentes dominicanos

Antes de 2011, el ordenamiento dominicano contenía referencias aisladas a operaciones fiduciarias en la Ley núm. 19-00 del Mercado de Valores y en la Ley núm. 183-02 Monetaria y Financiera, pero carecía de un régimen sustantivo que definiera la figura, regulara a las partes y, sobre todo, garantizara la separación patrimonial frente a los acreedores. La práctica recurría a mandatos, contratos de administración, depósitos en garantía y sociedades instrumentales, ninguno de los cuales ofrecía la seguridad que los inversionistas institucionales exigían. La Ley núm. 189-11 derogó las disposiciones de aquellas leyes que resultaban incompatibles con el nuevo marco (Pellerano & Herrera 2011).

La Ley núm. 189-11 y su desarrollo

La Ley núm. 189-11 fue concebida como una ley de política pública habitacional. Su objeto declarado es crear las figuras jurídicas necesarias para desarrollar el mercado hipotecario, canalizar recursos de ahorro hacia el financiamiento de largo plazo de la vivienda y la construcción, profundizar el mercado de capitales y promover proyectos habitacionales, especialmente de bajo costo, para mitigar el déficit habitacional (Pellerano & Herrera 2011). El fideicomiso ocupa el Título II, Capítulo I, artículos 3 a 62, organizado en ocho secciones: generalidades, fideicomitente, fiduciario, fideicomisario, régimen tributario, nulidades y terminación, modalidades y autorización de valores de oferta pública. La misma ley regula, además, los instrumentos hipotecarios, la titularización de carteras, el agente de garantías, los incentivos a la vivienda de bajo costo y un procedimiento especial de ejecución inmobiliaria cuya importancia práctica ha superado con creces la de muchas de sus otras disposiciones.

El desarrollo reglamentario fue rápido. El Decreto núm. 95-12, del 2 de marzo de 2012, aprobó el Reglamento sobre Fideicomiso, que regula la constitución, operatividad y extinción de la figura, distribuye la supervisión entre los órganos competentes y fija los requisitos para actuar como fiduciario (Pellerano & Herrera s. f.-c). La Dirección General de Impuestos Internos dictó la Norma General núm. 02-2012, sustituida luego por la Norma General núm. 01-2015, sobre el cumplimiento de deberes y obligaciones tributarias del fideicomiso (DGII 2015). La Ley núm. 249-17 del Mercado de Valores, de 2017, modificó varios artículos de la Ley núm. 189-11 para ajustarlos al nuevo régimen bursátil, y las Leyes núm. 195-19 y 338-21 reformaron el régimen de la vivienda de bajo costo. En 2021, el Decreto núm. 576-21 creó una comisión consultiva para redactar un anteproyecto de modificación integral de la ley; según la prensa especializada, el borrador abarcaba la supervisión unificada, el fideicomiso público, el régimen tributario, la filantropía y las garantías (Revista Mercado 2022), pero al cierre de esta edición no consta que haya sido aprobado. El componente de fideicomiso público se materializó por separado en la Ley núm. 28-23.

Cronología esencial

AÑO	INSTRUMENTO O HITO	ALCANCE
1884	Adopción del Código Civil francés	Unidad del patrimonio; prohibición de sustituciones fideicomisarias (art. 896).
2000 y 2002	Leyes núm. 19-00 y 183-02	Referencias aisladas a operaciones fiduciarias, sin régimen sustantivo.
2011	Ley núm. 189-11 (16 de julio)	Introduce el fideicomiso, el patrimonio separado y el agente de garantías.
2012	Decreto núm. 95-12; Norma General 02-2012	Reglamento sobre Fideicomiso; primer régimen tributario y de información.
2013	Circular SB núm. 002/13 ; fideicomiso RD Vial	Instructivo de aplicación; primer gran fideicomiso público aprobado por el Congreso.
2015	Norma General 01-2015; TC/0530/15	Régimen tributario vigente; validez temporal del embargo especial.
2017	Leyes núm. 155-17 y 249-17	Prevención del lavado de activos; reforma del mercado de valores y de los arts. 25, 29, 31, 55 a 57.
2019 y 2021	Leyes núm. 195-19 y 338-21	Reforma del régimen de vivienda de bajo costo.
2020 y 2021	Circular SIB 022/20; Decretos 724-20, 538-21 y 576-21	Idoneidad de fiduciarias; fideicomisos Pro Pedernales y Punta Catalina; comisión de reforma.
2023	Ley núm. 28-23	Régimen especial del fideicomiso público.
2024 y 2025	Circulares de la SB	Competencia de supervisión; protección de los usuarios de servicios fiduciarios.
2026	Ley núm. 47-25 en vigor	Nuevo régimen de contrataciones públicas aplicable a los fideicomisos públicos.

Naturaleza jurídica y *elementos esenciales*

El artículo 3 de la Ley núm. 189-11 define el fideicomiso como el acto mediante el cual una o varias personas, llamadas fideicomitentes, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales o personales a una o varias personas jurídicas, llamadas fiduciarios, para la constitución de un patrimonio separado, llamado patrimonio fideicomitado, cuya administración o ejercicio de la fiducia será realizada por el o los fiduciarios según las instrucciones del o de los fideicomitentes, en favor de una o varias personas, llamadas fideicomisarios o beneficiarios, con la obligación de restituirlos a la extinción de dicho acto a la persona designada en el mismo o de conformidad con la ley.

De esa definición se desprenden los cinco elementos que estructuran la figura: un **acto jurídico** de naturaleza contractual o unilateral, según la modalidad; una **transferencia** de derechos; un **fiduciario** que necesariamente es una persona jurídica habilitada; un **patrimonio separado** afectado a un fin; y una **obligación de restitución** al extinguirse el fideicomiso. El párrafo del mismo artículo agrega que el fideicomiso puede ser puro y simple, o sujeto a condición o plazo, y que puede constituirse sobre todo o parte del patrimonio del fideicomitente.

Transferencia de la propiedad y dominio fiduciario

A diferencia del mandato, en el que el mandatario actúa en nombre de un mandante que conserva la propiedad, en el fideicomiso hay una verdadera transmisión del derecho. El fiduciario se convierte en titular de los bienes y puede administrarlos, disponer de ellos y reivindicarlos frente a terceros, pero solo para cumplir el fin del fideicomiso y dentro de los límites del acto constitutivo. La doctrina ha caracterizado este dominio fiduciario como exclusivo, porque excluye cualquier otro titular del patrimonio, y temporal, porque el fiduciario debe restituir los bienes al cumplirse el fin o el plazo (Pellerano & Herrera s. f.-b). El artículo 27 de la ley sanciona los actos del fiduciario que excedan las facultades conferidas: son anulables, y la acción prescribe a los dos años contados desde que el interesado tuvo conocimiento del acto.

Parte de la doctrina dominicana ha propuesto leer la figura como una fragmentación de la propiedad, en la que el fideicomitente conservaría una suerte de nuda propiedad y el fiduciario ejercería una facultad de gestión (vLex República Dominicana s. f.). Esa lectura tiene valor descriptivo, porque el fideicomitente conserva derechos relevantes, como exigir cuentas, remover al fiduciario o recibir los bienes al final. Pero no se ajusta al texto legal, que habla de transferencia de propiedad y de un patrimonio que no pertenece al fideicomitente. La consecuencia práctica es importante: los bienes fideicomitados salen del patrimonio del fideicomitente y entran en el del fideicomiso, con todas las consecuencias registrales, tributarias y frente a acreedores que se estudian más adelante.

El patrimonio separado o autónomo

Los artículos 7 y 8 de la ley establecen que los bienes y derechos fideicomitados constituyen un patrimonio autónomo e independiente, separado de los bienes personales del fideicomitente, del fiduciario, del fideicomisario y de los demás fideicomisos que administre el mismo fiduciario, y que quedan afectados al fin al que se destinan. Esa es la pieza que da valor económico a la figura: permite aislar un activo, un proyecto o un flujo de caja y ofrecerlo a inversionistas, compradores o acreedores con la se-

guridad de que no será alcanzado por los riesgos ajenos al propio fideicomiso. El capítulo IV desarrolla el régimen de los acreedores frente a ese patrimonio.

El patrimonio fideicomitado no es una persona jurídica. No tiene órganos propios ni capacidad independiente; actúa siempre a través del fiduciario, quien debe declarar en cada acto que obra por cuenta del fideicomiso, conforme al artículo 20, para no comprometer su responsabilidad personal. Sin embargo, la DGII le asigna un Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) propio y comprobantes fiscales propios (art. 48), y la Norma General 01-2015 lo trata como sujeto de obligaciones formales distintas de las del fiduciario (DGII 2015). Esa dualidad, patrimonio sin personalidad pero con identidad fiscal, explica muchas de las dificultades prácticas que surgen en la contratación pública, la banca y los registros.

PUNTO DE ATENCIÓN

La DGII ha sostenido que los fideicomisos carecen de personalidad jurídica y que su inscripción en el RNC no les confiere la condición de persona; por eso ha negado, en consulta, su inscripción autónoma como proveedores del Estado en el Registro de Proveedores, entre otras razones para evitar que el régimen tributario especial del fideicomiso se convierta en una ventaja competitiva o en un esquema de planificación fiscal agresiva (DGII s. f.-c).

Irrevocabilidad presunta

El artículo 5 presume la irrevocabilidad del fideicomiso. Antes de la aceptación del fiduciario, el fideicomitente puede revocarlo; una vez aceptado, el fideicomiso que no establezca expresamente su revocabilidad solo puede modificarse o revocarse con el consentimiento unánime de los fiduciarios y los fideicomisarios. Cuando el acto constitutivo reserva expresamente la facultad de revocar, el fideicomitente puede ejercerla, pero el fiduciario conserva el derecho al reembolso de los gastos y al pago de su remuneración. La elección entre un fideicomiso revocable y uno irrevocable no es una formalidad: determina la eficacia frente a acreedores, la estabilidad que perciben los financiadores y la posibilidad de ajustar las instrucciones en el futuro, especialmente en el fideicomiso sucesoral (art. 55, párrafo I).

Objeto y bienes susceptibles de fideicomiso

El artículo 4 permite constituir fideicomisos para cualquier fin lícito que no sea contrario a la moral, el orden público y las buenas costumbres. El artículo 6 admite como objeto toda clase de bienes y derechos, muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, presentes o futuros, siempre que sean determinables en cuanto a su especie, con exclusión de los derechos estrictamente personales de su titular. Pueden aportarse inmuebles, acciones y cuotas sociales, dinero, carteras de crédito, flujos futuros como peajes o cuentas por cobrar, derechos de propiedad intelectual y concesiones, entre otros. El fideicomitente o terceros pueden hacer aportes posteriores, siempre que el fiduciario los acepte. Los derechos estrictamente personales, como el derecho de uso y habitación, la patria potestad o ciertos derechos morales de autor, no pueden ser objeto de fideicomiso.

Diferencias con figuras afines

FIGURA	TITULARIDAD DE LOS BIENES	SEPARACIÓN PATRIMONIAL	DIFERENCIA CLAVE
Mandato (C. Civ., arts. 1984 y ss.)	Permanece en el mandante	No	El mandatario actúa en nombre ajeno; el mandato termina con la muerte del mandante.

FIGURA	TITULARIDAD DE LOS BIENES	SEPARACIÓN PATRIMONIAL	DIFERENCIA CLAVE
Depósito (C. Civ., arts. 1915 y ss.)	Permanece en el depositante	No	Obligación de custodia y restitución, sin facultades de gestión.
Sociedad comercial (Ley núm. 479-08)	Pasa a la sociedad	Sí, por personalidad jurídica	Tiene órganos, socios y fin de lucro; el fideicomiso no es persona.
Hipoteca y prenda	Permanece en el deudor	No	Derecho real accesorio; la ejecución requiere procedimiento judicial.
Agente de garantías (Ley núm. 189-11)	Permanece en el deudor; el agente actúa por los acreedores	No	Mandatario especializado de los acreedores, no titular de los bienes.
<i>Trust</i> anglosajón	Dividida entre <i>trustee</i> y <i>beneficiary</i>	Sí	Admite <i>trustees</i> personas físicas y gran flexibilidad; no regulado en el país.

Las partes: fideicomitente, *fiduciario* y fideicomisario

El fideicomiso es una relación triangular. El fideicomitente aporta los bienes y fija las instrucciones; el fiduciario los recibe, los administra y responde por su gestión; el fideicomisario recibe los beneficios. Una misma persona puede ocupar más de una posición, con una excepción decisiva: el fiduciario no puede, en principio, ser beneficiario de su propio fideicomiso.

El fideicomitente

Los artículos 21 a 23 regulan al fideicomitente, que puede ser cualquier persona física o jurídica con capacidad para disponer de los bienes que aporta. El artículo 22 permite que el fideicomitente sea, a la vez, fideicomisario, lo que ocurre con frecuencia en los fideicomisos de administración, de inversión y de garantía. El artículo 23 le reconoce, entre otros, los derechos de exigir el cumplimiento de las instrucciones y la rendición de cuentas, solicitar la sustitución o remoción del fiduciario en los casos previstos, recibir los bienes a la extinción si así se ha dispuesto, ejercer las acciones de responsabilidad contra el fiduciario y modificar el acto constitutivo cuando se haya reservado ese derecho. Su obligación principal es integrar al patrimonio del fideicomiso los bienes prometidos, en el tiempo y lugar convenidos, y entregar la documentación necesaria para perfeccionar la transferencia (art. 19).

El fiduciario: quién puede serlo

El fiduciario es la pieza central del sistema y la ley lo somete a un régimen de habilitación estricto. Según el artículo 25, solo pueden actuar como fiduciarios las personas jurídicas constituidas conforme a las leyes dominicanas cuyo objeto exclusivo sea prestar servicios fiduciarios, los bancos múltiples, las asociaciones de ahorros y préstamos y las demás entidades de intermediación financiera autorizadas por la Junta Monetaria. Las administradoras de fondos de inversión y los intermediarios de valores pueden administrar fideicomisos de inversión, conforme al artículo 57 y al Reglamento (Pellerano & Herrera 2011). El artículo 9 del Reglamento exige que la sociedad fiduciaria de objeto exclusivo se constituya como sociedad anónima conforme a la Ley núm. 479-08. Las personas físicas no pueden ser fiduciarios en ningún caso, y tampoco pueden serlo las sociedades extranjeras que no se hayan constituido en el país.

TIPO DE FIDUCIARIO	ÓRGANO SUPERVISOR	FUENTE
Bancos múltiples, asociaciones de ahorros y préstamos y otras entidades de intermediación financiera	Superintendencia de Bancos	Ley 189-11, art. 25; Reglamento, arts. 3 y 5
Fiduciarias de objeto exclusivo que pertenecen a una entidad de intermediación financiera o a su controladora	Superintendencia de Bancos	Reglamento, art. 3, párrafo III
Administradoras de fondos de inversión e intermediarios de valores; fiduciarios de fideicomisos de oferta pública	Superintendencia del Mercado de Valores	Ley 189-11, arts. 25 y 60; Ley 249-17

TIPO DE FIDUCIARIO	ÓRGANO SUPERVISOR	FUENTE
Fiduciarias de objeto exclusivo independientes de grupos financieros	Dirección General de Impuestos Internos	Reglamento, art. 3, párrafo III; Norma General 01-2015
Fiduciarios de fideicomisos públicos (entidades controladas por capital público)	Superintendencia de Bancos y Cámara de Cuentas	Ley 28-23, arts. 4 y 16

Esta distribución, que la propia Superintendencia de Bancos ha descrito como uno de los retos del sistema (Superintendencia de Bancos 2024), produce asimetrías relevantes: una fiduciaria independiente supervisada por la DGII no está sujeta a las mismas exigencias prudenciales, de auditoría y de idoneidad que una fiduciaria bancaria. La Circular SIB 022/20 regula la evaluación de idoneidad de accionistas, consejeros, alta gerencia y personal clave de las fiduciarias vinculadas a grupos financieros, y la Circular CSB-REG-202300008 impuso a las fiduciarias supervisadas el uso de un sello de identificación. Ni la ley ni el Reglamento fijan un capital mínimo general para las fiduciarias de objeto exclusivo, de modo que la solvencia de la fiduciaria debe verificarse caso por caso.

Obligaciones del fiduciario

El artículo 29 enumera las obligaciones del fiduciario, que el artículo 31 del Reglamento desarrolla. Las más relevantes son:

- Realizar los actos necesarios para la transferencia y el registro de los bienes a su nombre en calidad de fiduciario.
- Cumplir las instrucciones del acto constitutivo y administrar los bienes con la prudencia, diligencia y cuidado de un buen hombre de negocios.
- Mantener los bienes fideicomitidos separados de los propios y de los de otros fideicomisos, con contabilidad independiente para cada uno.
- Rendir cuentas al fideicomitente y al fideicomisario al menos dos veces al año, salvo que el acto disponga una periodicidad mayor.
- Guardar la confidencialidad de las operaciones, sin perjuicio de los deberes de información frente a las autoridades.
- Asegurar los bienes cuando su naturaleza lo exija y pagar los impuestos a cargo del patrimonio fideicomitado.
- Defender los bienes frente a terceros y frente al propio fideicomitente (art. 11).
- Restituir los bienes a la extinción, conforme al acto constitutivo o a la ley.

Conforme al artículo 30, la rendición de cuentas se tiene por aprobada si no es objetada dentro de los noventa días siguientes a su recepción, y la obligación de rendir cuentas no puede delegarse. Ese plazo convierte el silencio del fideicomitente o del fideicomisario en aprobación y obliga a revisar con atención los informes periódicos.

Operaciones prohibidas y conflictos de interés

El artículo 31 prohíbe al fiduciario, entre otras conductas, mezclar los bienes fideicomitidos con los propios, garantizar rendimientos o resultados, adquirir para sí los bienes del fideicomiso, otorgarse préstamos o concederlos a personas vinculadas con cargo al patrimonio fideicomitado, y delegar la gestión en términos que desnaturalicen su función. Los actos realizados en viola-

ción de estas prohibiciones son nulos (art. 31, párrafo II). El párrafo I del mismo artículo establece que, en principio, los fiduciarios no podrán estipularse como fideicomisarios; si ambas calidades llegan a coincidir, el fiduciario no puede recibir beneficio alguno mientras dure la coincidencia. Esa es la excepción a la que remiten los artículos 41 y 51, literal c, y que el artículo 19 del Reglamento endurece para el fideicomiso en garantía, en el que fiduciario y beneficiario no pueden ser la misma persona.

Responsabilidad, remuneración, remoción y sustitución

El fiduciario responde por su culpa en la gestión y por los actos de sus auxiliares (art. 32); los cofiduciarios responden solidariamente, mientras que el fiduciario sustituto no responde, en principio, por los actos de su antecesor (art. 34). La ley prevé, además, sanciones penales para las conductas que tipifica en perjuicio del fideicomiso, con multas que van de quinientos mil a diez millones de pesos y prisión de tres a diez años (art. 33), sin perjuicio de las infracciones del Código Penal, como el abuso de confianza. La remuneración se presume onerosa; a falta de pacto, la ley fija un porcentaje supletorio anual sobre el valor neto de los activos (art. 35).

El Juzgado de Primera Instancia del domicilio del fiduciario puede removerlo por las causas del artículo 36, entre ellas el incumplimiento grave de sus obligaciones, la falta de rendición de cuentas o el conflicto de intereses, y puede designar un fiduciario provisional. Si el acto constitutivo lo prevé, el fideicomitente puede remover al fiduciario sin intervención judicial (art. 36, párrafo II). La renuncia del fiduciario requiere causa y decisión judicial, previa notificación a la autoridad supervisora correspondiente (art. 37). En caso de quiebra o liquidación del fiduciario, los bienes fideicomitados no forman parte de su masa (art. 38), y la sustitución se rige por el orden del artículo 39: primero lo previsto en el acto, luego la designación del fideicomitente y, en su defecto, la designación judicial.

El fideicomisario

Los artículos 40 a 44 regulan al fideicomisario o beneficiario, que puede ser cualquier persona física o jurídica, incluso una persona no nacida al momento de la constitución (art. 42). El artículo 43 le reconoce los derechos de exigir el cumplimiento del fideicomiso, recibir los beneficios en los términos pactados, pedir cuentas, impugnar los actos del fiduciario que excedan sus facultades, solicitar su remoción y reivindicar los bienes que hayan salido indebidamente del patrimonio. Cuando hay varios fideicomisarios, el acto debe prever las reglas de decisión y de distribución (art. 44). Los acreedores del fideicomisario no pueden perseguir los bienes fideicomitados, pero sí los frutos que deban entregársele (art. 9).

Constitución, forma y *publicidad*

El fideicomiso dominicano es un acto solemne. Su validez depende del cumplimiento de requisitos de forma y de contenido cuyo incumplimiento se sanciona con la nulidad, y su eficacia frente a terceros depende de una publicidad registral que la práctica suele subestimar.

Forma del acto constitutivo

Según el artículo 12, el fideicomiso puede constituirse por acto auténtico instrumentado ante notario público o por acto bajo firma privada con las firmas legalizadas por notario. El fideicomiso verbal es nulo, y el artículo 51 prohíbe expresamente el negocio fiduciario secreto, entendido como aquel que carece de prueba escrita y expresa de la finalidad perseguida. El fideicomiso de planificación sucesoral que deba surtir efectos después de la muerte del fideicomitente exige acto auténtico (arts. 52, literal i, y 55).

Contenido obligatorio

El artículo 13 enumera las menciones que el acto debe contener bajo pena de nulidad:

- ^a. La manifestación expresa de la voluntad de constituir el fideicomiso.
- ^b. Una declaración jurada del fideicomitente sobre el origen lícito de los bienes, su situación jurídica y las cargas o gravámenes que les afecten, así como de que el fideicomiso no se constituye en fraude de acreedores.
- ^c. La identificación del fideicomitente.
- ^d. La identificación del fiduciario.
- ^e. La identificación de los fideicomisarios o las reglas para designarlos.
- ^f. La descripción de los bienes fideicomitidos.
- ^g. El plazo o la condición a que se sujeta el fideicomiso.
- ^h. La constancia de la notificación a los acreedores cuando los bienes estén gravados.
- ⁱ. La indicación del carácter revocable o irrevocable del fideicomiso.

El párrafo I del mismo artículo enumera menciones facultativas, como las facultades y limitaciones del fiduciario, su remuneración, los mecanismos de sustitución, las reglas de inversión, la periodicidad de la rendición de cuentas, la designación de comités técnicos y el destino final de los bienes. El párrafo IV exige que el valor neto de los bienes aportados se respalde con tasaciones actualizadas. En la práctica, las menciones facultativas son las que deciden si el fideicomiso funcionará bien: un acto que solo contiene lo obligatorio deja sin respuesta casi todos los conflictos previsibles.

Cláusulas prohibidas

El artículo 14 prohíbe las cláusulas abusivas que desnaturalicen el negocio fiduciario, desvíen su objeto o menoscaben ilícitamente derechos ajenos, y menciona expresamente las que reduzcan las obligaciones legales del fiduciario, las que limiten los derechos del fideicomitente o del fideicomisario, incluido el derecho a reclamar daños, y las que faculen al fiduciario para modifi-

car unilateralmente el acto. La Circular CSB-REG-202500005 de la Superintendencia de Bancos, sobre protección de los usuarios de servicios fiduciarios, refuerza este control en las fiduciarias supervisadas, particularmente frente a compradores y pequeños inversionistas que se adhieren a contratos predispuestos.

La carta de deseos

El artículo 15 permite que el fideicomitente redacte un memorando de voluntad o carta de deseos, con orientaciones sobre el manejo del fideicomiso, que no está sujeto a publicidad ni registro. Es una herramienta valiosa en el fideicomiso familiar, porque permite expresar criterios de distribución, valores o prioridades sin incorporarlos al acto registrado. Su valor jurídico, sin embargo, es orientador: no puede contradecir el acto constitutivo ni imponer al fiduciario obligaciones que este no haya aceptado.

Aceptación del fiduciario

El fideicomiso no existe sin la aceptación escrita del fiduciario, que puede constar en el mismo acto o en uno separado otorgado con iguales formalidades (art. 16). La aceptación marca, además, el momento a partir del cual el fideicomiso irrevocable deja de poder ser revocado unilateralmente (art. 5).

Registro y oponibilidad

El artículo 17 ordena registrar el fideicomiso en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción del domicilio del fiduciario, incluidas sus modificaciones y el acto auténtico del fideicomiso sucesoral; su extinción debe notificarse por escrito a la misma Cámara. Conforme al artículo 18, el fideicomiso surte efectos frente a terceros a partir de su registro. Ese registro no sustituye las inscripciones propias de cada bien: el artículo 19 dispone que la transferencia de derechos registrables se perfecciona con la inscripción del cambio de titular en el registro correspondiente, y la de los demás bienes con la tradición, el endoso o la notificación al deudor cedido.

REGLA PRÁCTICA

Un inmueble no forma parte del patrimonio fideicomitado hasta que el Registro de Títulos competente, conforme a la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, expide el certificado a nombre de la fiduciaria en su calidad de fiduciaria del fideicomiso identificado. Mientras tanto, el inmueble sigue expuesto a los acreedores del fideicomitente. Lo mismo ocurre con las acciones, que requieren la inscripción en el libro registro de la sociedad, y con los vehículos, marcas y demás bienes de registro especial.

Secuencia de constitución

PASO	ACTUACIÓN	BASE LEGAL
1	Debida diligencia de la fiduciaria sobre el fideicomitente, los fideicomisarios, los beneficiarios finales y el origen de los bienes	Ley 155-17; Reglamento, art. 46
2	Tasación y estudio de títulos y cargas de los bienes	Ley 189-11, art. 13, lit. b y párr. IV
3	Notificación a los acreedores con garantía sobre los bienes	Ley 189-11, art. 13, lit. h

PASO	ACTUACIÓN	BASE LEGAL
4	Otorgamiento del acto auténtico o bajo firma privada legalizada, con aceptación del fiduciario	Ley 189-11, arts. 12 y 16
5	Registro en la Cámara de Comercio y Producción del domicilio del fiduciario	Ley 189-11, arts. 17 y 18
6	Inscripción del fideicomiso en el RNC y solicitud de comprobantes fiscales	Ley 189-11, art. 48; Norma General 01-2015
7	Transferencia y registro de cada bien a nombre de la fiduciaria, con pago de los impuestos de transferencia aplicables	Ley 189-11, arts. 19 y 46
8	Apertura de cuentas, contabilidad separada y calendario de informes	Ley 189-11, art. 29; Reglamento, arts. 27 a 38

El patrimonio separado frente a los acreedores

La promesa central del fideicomiso es el aislamiento patrimonial. Esa promesa es real, pero tiene límites precisos que la ley define con cuidado y que conviene conocer antes de constituir el fideicomiso, no después de recibir una demanda.

La regla general de inembargabilidad

El artículo 9 sustrae los bienes fideicomitados de la garantía general de los acreedores del fiduciario, del fideicomitente y del fideicomisario. Los acreedores del fiduciario no pueden perseguirlos en ningún caso, y la quiebra o liquidación del fiduciario no los alcanza (art. 38). Los acreedores del fideicomisario solo pueden perseguir los frutos que el fiduciario deba entregarle. Los acreedores del fideicomitente no pueden perseguirlos, salvo que sus créditos sean anteriores a la incorporación de los bienes al fideicomiso y estén garantizados por una afectación legal sobre ellos, declarada conforme al artículo 13 (Pellerano & Herrera 2011).

Las excepciones

El artículo 10 permite perseguir, secuestrar o embargar los bienes fideicomitados en dos supuestos: por daños, deudas u obligaciones generados con cargo al propio fideicomiso, y cuando el fideicomiso se hubiere constituido en fraude de terceros y en perjuicio de sus derechos. En ambos casos, el párrafo del artículo 10, reiterado en el artículo 20, exige autorización previa de un juez competente para trabar cualquier medida conservatoria. Esa exigencia es una protección procesal relevante: un acreedor no puede inmovilizar el patrimonio fideicomitado mediante un embargo retentivo o una oposición sin que un juez haya valorado previamente su pretensión.

El fraude y la acción pauliana

El artículo 51, literal d, prohíbe el fideicomiso constituido en fraude de acreedores o de la Administración Tributaria y remite a los mecanismos del derecho común para impugnarlo. El principal es la acción pauliana del artículo 1167 del Código Civil, que permite al acreedor atacar los actos realizados por su deudor en fraude de sus derechos. La jurisprudencia y la doctrina civilista exigen, en términos generales, un crédito anterior al acto, un perjuicio derivado de la insolvencia que el acto provoca o agrava y el conocimiento del deudor sobre ese perjuicio. Cuando el fideicomiso se constituye en vísperas de un litigio, de una ejecución o de una fiscalización, esos elementos suelen ser fáciles de probar.

El fiduciario, por su parte, queda exonerado de responsabilidad si el fideicomiso resulta fraudulento, salvo que haya conocido el fraude (art. 11, párrafo). La declaración jurada exigida por el artículo 13, literal b, desplaza al fideicomitente la responsabilidad por la veracidad de lo declarado y puede constituir, si es falsa, un elemento de prueba del fraude y una fuente de responsabilidad penal.

*El fideicomiso protege frente a los riesgos futuros, no frente a las deudas presentes.
Constituido a tiempo es una herramienta de organización; constituido tarde es una prueba
de fraude.*

El fideicomiso y la insolvencia

La Ley núm. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes permite revocar ciertos actos realizados por el deudor durante el período sospechoso previo a la apertura del procedimiento. Un aporte a un fideicomiso hecho en ese período, sin contraprestación equivalente, está expuesto a ser revisado, con independencia de la protección general del artículo 9. Para el fideicomiso en garantía, la pregunta decisiva es si los bienes fideicomitados quedan sujetos a la suspensión de acciones que la ley concursal impone a los acreedores; la respuesta depende de la estructura concreta y de la fecha de constitución, y debe analizarse al diseñar la operación.

Las modalidades *del fideicomiso*

La Ley núm. 189-11 reconoce, sin carácter limitativo, seis modalidades nominadas y deja abierta la puerta a otras clases de fideicomiso en el artículo 62. La DGII las enumera en el mismo orden en su guía al contribuyente (DGII s. f.-a). Cada modalidad tiene reglas propias de administración, supervisión y tributación que deben considerarse desde el diseño.

Fideicomiso de planificación sucesoral

El artículo 55 regula el fideicomiso constituido para organizar la transmisión del patrimonio de una persona a sus sucesores. Es la modalidad que más se aproxima al *trust* familiar y la que más expectativas genera, pero también la que más límites tiene. Su atractivo es evidente: permite mantener unido un patrimonio empresarial, profesionalizar su administración, escalonar las entregas a herederos jóvenes o vulnerables, evitar la indivisión y reducir los costos y demoras de la partición judicial.

Su principal límite es la reserva hereditaria. El párrafo III del artículo 55 y el artículo 15 del Reglamento disponen que el fideicomiso sucesoral no puede afectar la porción reservada a los herederos legitimarios conforme a los artículos 913 y siguientes del Código Civil. Esa porción equivale a la mitad del patrimonio si el causante deja un hijo, a dos tercios si deja dos y a tres cuartos si deja tres o más; las liberalidades que la excedan son reducibles conforme a los artículos 920 y siguientes. El párrafo IV del artículo 55 aclara que no hay infracción si los herederos reservatarios reciben efectivamente su porción, aunque sea a través del fideicomiso. La consecuencia práctica es clara: el fideicomiso sucesoral es eficaz para organizar cómo y cuándo se entregan los bienes, pero no para privar a los hijos de su legítima.

Otros tres rasgos merecen atención. Primero, el fideicomiso que deba sobrevivir a la muerte del fideicomitente debe constituirse por acto auténtico; de lo contrario, la muerte del fideicomitente lo extingue (art. 52, literal i). Segundo, solo en el fideicomiso revocable puede el fideicomitente impartir instrucciones posteriores (art. 55, párrafo I). Tercero, si los bienes pertenecen a la comunidad conyugal, su aporte requiere el consentimiento de ambos cónyuges, conforme al régimen de comunidad del Código Civil reformado por la Ley núm. 189-01. En materia tributaria, el aporte al fideicomiso sucesoral no está sujeto al impuesto sucesoral ni al de donaciones, pero sí a los impuestos de transferencia y registro (art. 46, párrafo II), y la ley sujeta al régimen sucesoral las transmisiones a los fideicomisarios que se produzcan por causa de muerte.

Fideicomisos culturales, filantrópicos y educativos

El artículo 56 regula los fideicomisos sin fines de lucro destinados a la preservación del patrimonio cultural, como museos o colecciones, a la promoción de la educación o a labores filantrópicas de cualquier tipo. A diferencia de las demás modalidades, pueden constituirse por tiempo indefinido; su terminación corresponde al Juzgado de Primera Instancia competente cuando el fin se ha cumplido o se ha vuelto imposible (art. 56, párrafo II). Son una alternativa a la asociación sin fines de lucro de la Ley núm. 122-05 cuando el fundador desea afectar un patrimonio a un fin sin crear una persona jurídica con órganos propios.

Fideicomiso de inversión

El artículo 57 define el fideicomiso de inversión como el celebrado por un fiduciario con sus clientes, en beneficio de estos o de terceros, cuya finalidad principal es la inversión o colocación de sumas de dinero conforme a las instrucciones del acto constitu-

tivo. Solo pueden administrarlo las administradoras de fondos de inversión y los intermediarios de valores facultados para la administración de carteras, bajo supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores (Pellerano & Herrera 2011). La Ley núm. 249-17 modificó su régimen para articularlo con el mercado de valores.

Fideicomiso de inversión y desarrollo inmobiliario

El artículo 58 regula los patrimonios destinados a la inversión en proyectos inmobiliarios en sus distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta o arrendamiento, o a la adquisición de inmuebles para generar plusvalías. Es, con diferencia, la modalidad más utilizada en el país. En la estructura típica, el propietario del terreno lo aporta al fideicomiso, el desarrollador asume la ejecución de la obra, los compradores firman contratos de promesa de compraventa con el fideicomiso y depositan sus pagos en cuentas del patrimonio fideicomitado, el banco financia la construcción con garantía sobre el proyecto y la fiduciaria libera los fondos contra avances de obra certificados.

Para el comprador, el fideicomiso ofrece una seguridad que la venta directa del desarrollador no ofrece: el terreno y los fondos quedan fuera del alcance de los acreedores del desarrollador y de la propia fiduciaria. Pero conviene evitar un malentendido frecuente. La fiduciaria no es constructora ni garante de la obra; el artículo 31 le prohíbe garantizar resultados. Su responsabilidad es la de administrar con diligencia, cumplir las instrucciones del contrato y controlar el uso de los fondos conforme a lo pactado. Si el proyecto se retrasa o fracasa, los derechos del comprador dependen de lo que establezca el acto constitutivo: el orden de prelación de pagos, los mecanismos de devolución, la existencia de comités de vigilancia y las causales de sustitución del desarrollador.

El artículo 59 crea una ventanilla única para la tramitación de permisos de construcción de proyectos habitacionales, con plazos máximos de respuesta, y la Norma General 01-2015 permite a los fideicomisos de desarrollo inmobiliario solicitar autorización para diferir la distribución anual de beneficios mientras el proyecto está en ejecución (DGII 2020).

Fideicomiso de oferta pública de valores y productos

El artículo 60 regula el fideicomiso constituido con el fin exclusivo de respaldar emisiones de oferta pública realizadas por el fiduciario con cargo al patrimonio fideicomitado. La emisión requiere la autorización y el registro de la Superintendencia del Mercado de Valores conforme a la Ley núm. 249-17 y, cuando el emisor es una entidad de intermediación financiera, la intervención de la Superintendencia de Bancos. La ley previó plazos de respuesta de treinta días, reducidos a quince para los emisores especializados, con efectos positivos del silencio administrativo (Pellerano & Herrera 2011). Los valores de fideicomiso son elegibles para la inversión de los fondos de pensiones, sujeto a la Ley núm. 87-01 y a las resoluciones de la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión. Estos fideicomisos gozan de exención de los impuestos de transferencia en el aporte (art. 46) y de un régimen especial en el impuesto sobre la renta (art. 47).

Fideicomiso en garantía

En el fideicomiso en garantía, los bienes fideicomitados se destinan a asegurar el cumplimiento de obligaciones concertadas o por concertarse, a cargo del fideicomitente o de un tercero (art. 61). El acreedor figura como fideicomisario y, ante el incumplimiento, puede exigir al fiduciario que ejecute la garantía conforme al procedimiento pactado en el acto constitutivo, generalmente mediante la venta del bien y la aplicación del producto al pago de la deuda. La ley no impone un procedimiento judicial

de ejecución, y esa es la ventaja decisiva frente a la hipoteca y la prenda tradicionales: la ejecución se rige por el contrato, sin perjuicio del control judicial posterior.

Tres precauciones son indispensables. Primero, el fiduciario y el acreedor beneficiario no pueden ser la misma persona (Reglamento, art. 19, párrafo I), por lo que un banco no puede ser fiduciario de un fideicomiso que garantiza sus propios créditos. Segundo, el procedimiento de ejecución debe estar descrito con precisión en el acto: notificaciones, plazos, tasación, mecanismo de venta, precio mínimo y destino del remanente, porque cualquier ambigüedad será aprovechada por el deudor para paralizar la ejecución. Tercero, el aporte del bien al fideicomiso en garantía es una transferencia de propiedad que genera, en principio, impuestos de transferencia; la Norma General 01-2015 contiene reglas particulares sobre la oportunidad de su pago que deben revisarse en cada operación (DGII 2015).

EL AGENTE DE GARANTÍAS

La Ley núm. 189-11 creó también la figura del agente de garantías: una persona jurídica designada por los acreedores, mediante acto bajo firma privada, para que actúe como su mandatario en la creación, perfección, mantenimiento y ejecución de garantías prendarias, hipotecarias o de cualquier otra naturaleza. A diferencia del fiduciario, el agente no es propietario de los bienes gravados, que permanecen en el patrimonio del deudor. Es la figura usual en los financiamientos sindicados, en los que varios bancos comparten un mismo paquete de garantías (Pellerano & Herrera 2011).

Fideicomisos para la vivienda de bajo costo

La ley dedica un régimen especial a los fideicomisos de construcción de viviendas de bajo costo, definidas como unidades cuyo precio de venta no excede un tope que la Ley núm. 338-21 fijó en cuatro millones quinientos mil pesos, ajustable anualmente por inflación (art. 129). Según la guía de la DGII publicada en enero de 2026, el tope indexado vigente es de RD\$5,450,851.12 (DGII 2026). Los proyectos deben estar acreditados por la autoridad de vivienda competente. Estos fideicomisos gozan de exención total del impuesto sobre la renta y las ganancias de capital, de los impuestos sobre transferencias bancarias y cheques, de los impuestos sobre activos y propiedad inmobiliaria, de las tasas y arbitrios de construcción y de los impuestos de transferencia y registro inmobiliario (art. 131). El comprador de su primera vivienda puede, además, recibir una compensación del IT-BIS pagado en la construcción, el llamado bono de vivienda de bajo costo, que se aplica al pago inicial.

Otras clases de fideicomiso

El artículo 62 admite otras clases de fideicomiso no nominadas, siempre que respeten las reglas generales. La práctica ha desarrollado fideicomisos de administración de flujos y pagos, de fuente de pago para proyectos de infraestructura, de administración de acciones para ordenar el gobierno de empresas familiares, de custodia de fondos en compraventas complejas y de administración de regalías. El fideicomiso público, que comenzó como una de estas modalidades innominadas, tiene hoy su propia ley y se analiza en el capítulo IX.

Régimen *tributario*

El régimen tributario del fideicomiso, contenido en los artículos 45 a 49 de la ley y desarrollado por la Norma General 01-2015, sigue un principio de relativa transparencia: el patrimonio fideicomitado está exento de la mayoría de los impuestos directos, y la carga se traslada a las partes cuando reciben los beneficios. La Norma General atribuye al fiduciario, en nombre del fideicomiso, el cumplimiento de todas las obligaciones formales y materiales desde la constitución hasta la extinción (DGII 2015).

MOMENTO U OPERACIÓN	TRATAMIENTO	FUENTE
Actos de constitución, modificación, revocación, extinción y sustitución del fiduciario, y su registro	Exentos de impuestos, tasas y arbitrios; solo se pagan las tarifas fijas del Registro Mercantil	Art. 45
Aporte de bienes al fideicomiso	Sujeto a los impuestos de transferencia o registro según la naturaleza del bien, sobre el valor declarado en el acto; los fideicomisos de oferta pública están exentos	Art. 46
Ganancia del fideicomitente por el aporte	Exenta del impuesto sobre la renta y de ganancias de capital	Art. 46
Transferencias por sustitución del fiduciario	Exentas de todo impuesto	Art. 46, párr. I
Aporte a fideicomiso sucesoral	No sujeto a impuesto sucesoral ni de donaciones; sí a transferencia y registro	Art. 46, párr. II
Rentas del patrimonio fideicomitado	Exentas del impuesto sobre la renta y sobre activos, salvo el impuesto inmobiliario y las ganancias de capital	Art. 47
Inmuebles del fideicomiso	Impuesto al Patrimonio Inmobiliario conforme a la Ley núm. 18-88, sin la exención del tramo exento aplicable a personas físicas	Art. 47, párr. I
Venta de activos de capital por el fiduciario	Impuesto de ganancias de capital (Código Tributario, art. 289), pagado por el fiduciario antes de distribuir	Art. 47, párr. IV
Distribución de rendimientos a los fideicomisarios	Gravada en manos del beneficiario; retención del 10 % como pago único y definitivo	Art. 47, párr. III; NG 01-2015, art. 25
Obligación de distribuir	Distribución de los beneficios acumulados al 31 de diciembre, dentro de los 120 días siguientes, salvo fideicomisos sucesorales, de emisión de valores y de desarrollo inmobiliario autorizados a diferir	Art. 47, párr. III; DGII 2020
Comisiones del fiduciario	Ingreso gravado del fiduciario; servicio sujeto al ITBIS	Art. 47; NG 01-2015
Identificación fiscal	RNC especial, comprobantes fiscales propios y remisión periódica de información a la DGII	Arts. 48 y 49; NG 01-2015, art. 13

La exención del aporte en el impuesto sobre la renta del fideicomitente no elimina la tributación de la ganancia: la difiere, porque cuando el fiduciario vende el activo debe pagar el impuesto de ganancias de capital con cargo al patrimonio fideicomitado. El régimen, además, ha estado en el centro del debate fiscal. El proyecto de Ley de Modernización Fiscal presentado en octubre de 2024 proponía, entre otras medidas, gravar a los fideicomisos de manera similar a las sociedades, lo que generó una fuerte reacción del sector fiduciario e inmobiliario; el Poder Ejecutivo retiró el proyecto del Congreso el 19 de octubre de 2024 (Diarro Libre 2024). La posibilidad de una reforma futura es un riesgo que debe considerarse en estructuras de largo plazo.

Supervisión, cumplimiento y *prevención del lavado de activos*

La separación patrimonial que hace valioso al fideicomiso es también la que lo hace atractivo para quien pretende ocultar el origen o el titular real de unos bienes. Por eso el sistema dominicano somete a las fiduciarias a obligaciones intensas de debida diligencia, conservación de información y reporte.

La arquitectura de la supervisión

El artículo 3 del Reglamento sobre Fideicomiso reparte la supervisión entre tres órganos, como se expuso en el capítulo III: la Superintendencia de Bancos para las entidades de intermediación financiera y las fiduciarias vinculadas a grupos financieros, la Superintendencia del Mercado de Valores para los intermediarios de valores, las administradoras de fondos y las emisiones de oferta pública, y la DGII para las fiduciarias independientes. La Carta Circular CCI-REG-202400006 de la Superintendencia de Bancos precisó qué fiduciarias y fideicomisos deben registrarse ante ella, y la entidad ha reconocido públicamente que la dispersión de competencias es uno de los retos pendientes del sistema (Superintendencia de Bancos 2024). La unificación de la supervisión fue uno de los ejes del anteproyecto de reforma de 2022 (Revista Mercado 2022).

Deberes de información y auditoría

Los artículos 35 a 38 del Reglamento establecen los deberes de información periódica de la fiduciaria, por defecto semestral, y el artículo 39 exige auditoría externa anual a los fideicomisos administrados por entidades de intermediación financiera. La Norma General 01-2015 obliga a remitir a la DGII la información de cada fideicomiso administrado mediante el formato aprobado, a través de la Oficina Virtual (DGII 2020). La fiduciaria debe llevar contabilidad separada por cada fideicomiso y conservar la documentación soporte.

Prevención del lavado de activos y beneficiario final

La Ley núm. 155-17 contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo incluye a las fiduciarias entre los sujetos obligados, y el artículo 46 del Reglamento sobre Fideicomiso ya las sometía al régimen preventivo. La fiduciaria debe identificar y verificar a todas las partes del fideicomiso, incluidos el fideicomitente, los fideicomisarios y los beneficiarios finales, y aplicar las medidas de debida diligencia ampliada cuando corresponda (DGII s. f.-b). Para los fideicomisos, el beneficiario final es la persona física que ejerce el control efectivo final o que tiene, directa o indirectamente, una participación igual o superior al veinte por ciento en los derechos fiduciarios, incluida la persona en cuyo beneficio se realiza la operación. Los fideicomisos de oferta pública están exceptuados respecto de los tenedores de sus valores.

En la práctica, estas exigencias significan que la fiduciaria solicitará documentación detallada sobre el origen de los fondos y de los bienes, la estructura de propiedad de las personas jurídicas que intervienen y la identidad de las personas físicas que las controlan, y que rechazará la operación si esa información no es satisfactoria. Un fideicomiso no es, ni puede ser, un instrumento de anonimato.

El fideicomiso *público*

El Reglamento sobre Fideicomiso definió desde 2012 el fideicomiso público como el constituido por el Estado o por cualquier entidad de derecho público sobre bienes de su propiedad o para la ejecución de obras o proyectos de interés colectivo (art. 4, literal d). Durante una década, el Estado recurrió a esa definición reglamentaria y a la Ley núm. 189-11 para estructurar grandes proyectos. La Ley núm. 28-23, del 17 de marzo de 2023, le dio por fin un régimen legal propio.

La práctica anterior a 2023

Entre los fideicomisos públicos más relevantes figuran el Fideicomiso para la Operación, Mantenimiento y Expansión de la Red Vial Principal (RD Vial), aprobado por el Congreso en 2013 para administrar los peajes y financiar la red vial; el Fideicomiso para el Desarrollo Turístico de Pedernales (Pro Pedernales), constituido mediante el Decreto núm. 724-20; y el fideicomiso de la Central Termoeléctrica Punta Catalina, constituido con Fiduciaria Reservas mediante el Decreto núm. 538-21, por una duración de treinta años. Estos fideicomisos generaron un debate público intenso sobre la transparencia, el control de la Cámara de Cuentas y la posibilidad de una privatización encubierta de activos estatales (Cuevas 2022).

El régimen de la Ley núm. 28-23

La ley se aplica a los fideicomisos constituidos por el Poder Ejecutivo y, con reglas propias, a los de los demás poderes y órganos extrapoder (arts. 1 a 3). Sus rasgos principales son:

- **Fiduciario público.** Solo pueden actuar como fiduciarios las entidades controladas por capital público o pertenecientes a la administración pública (art. 4, numeral 7), lo que excluye de hecho a las fiduciarias privadas (Superintendencia de Bancos 2024).
- **Creación por decreto.** El fideicomiso del Poder Ejecutivo se constituye por decreto, y requiere aprobación del Congreso cuando afecte rentas nacionales, disponga de bienes del Estado, implique endeudamiento o conceda exenciones, conforme al artículo 128, numeral 2, literal d de la Constitución (art. 6). Los fideicomisos de los demás poderes requieren siempre aprobación congresual (art. 7).
- **Control y rendición de cuentas.** Los fideicomisos públicos están sujetos al control de la Cámara de Cuentas y de la Contraloría General, al régimen de los fondos públicos y a la presentación de estados financieros anuales (art. 9). Sus obligaciones no constituyen deuda pública, salvo que cuenten con garantía del Estado.
- **Gobierno.** Cada fideicomiso cuenta con un consejo técnico de tres a cinco miembros designados por decreto (arts. 10 a 13).
- **Contrataciones.** Las compras y contrataciones se rigen por la ley de contrataciones públicas y por un reglamento interno aprobado por la Dirección General de Contrataciones Públicas (art. 14). Desde el 28 de enero de 2026 rige la Ley núm. 47-25, que sustituyó a la Ley núm. 340-06 y menciona expresamente a los fideicomisos públicos en su ámbito.
- **Transparencia.** La información pública se canaliza a través de la oficina de acceso a la información del fideicomitente (art. 15).

- **Supervisión y sanciones.** La Superintendencia de Bancos supervisa a las fiduciarias, la Superintendencia del Mercado de Valores interviene en las emisiones, y la ley establece un régimen sancionador con multas graduadas en salarios mínimos del sector público, que se duplican en caso de reincidencia en infracciones muy graves (arts. 16 a 25).

El artículo 27 ordenó dictar un reglamento de aplicación en un plazo de noventa días. Al cierre de esta edición no consta su publicación, lo que deja sin desarrollo aspectos como los plazos máximos de duración, el registro de fideicomisos públicos y las reglas de transición.

Nulidad, prohibiciones y extinción

Causas de nulidad

El artículo 50 declara nulo el fideicomiso que se constituya sin los requisitos de forma y de fondo del acto constitutivo, el que carezca de objeto o causa, el que tenga objeto o causa ilícitos y el celebrado por un incapaz sin la debida representación. La nulidad de una cláusula no arrastra la de las demás, salvo que no pueda separarse sin desvirtuar los propósitos del fideicomiso.

Fideicomisos prohibidos

El artículo 51 prohíbe cuatro supuestos: el negocio fiduciario secreto, sin prueba escrita y expresa de su finalidad; el que estipule que el fiduciario adquirirá definitivamente la propiedad de los bienes, lo que equivaldría a un pacto comisorio encubierto; el que designe como beneficiario al fiduciario, salvo la excepción del artículo 31, párrafo I; y el constituido en fraude de acreedores o de la Administración Tributaria.

Causas de extinción

El artículo 52 enumera catorce causas de extinción, que pueden agruparse así:

GRUPO	CAUSAS	LITERALES
Cumplimiento	Llegada del término; realización del objeto; cumplimiento de la condición resolutoria	a, b, c
Imposibilidad	Pérdida total de los bienes; imposibilidad de cumplir los fines; imposibilidad o falta de cumplimiento de la condición suspensiva	d, e, f
Voluntad de las partes	Convenio entre fideicomitentes, fideicomisarios y fiduciarios; revocación cuando se haya reservado	g, h
Personas	Muerte del fideicomitente, salvo el fideicomiso sucesoral por acto auténtico; ausencia, renuncia o muerte de los fideicomisarios sin sustitutos previstos	i, j
Fiduciario	Renuncia o remoción sin sustituto en el plazo previsto o, a falta de previsión, en un año; quiebra o liquidación del fiduciario sin sustituto en igual plazo	k, l
Otras	Acciones de terceros que pongan fin al fideicomiso; confusión de las calidades de único fideicomisario y único fiduciario	m, n

La ley no fija un plazo máximo general de duración, a diferencia de otras legislaciones latinoamericanas que limitan el fideicomiso a treinta o cincuenta años; el artículo 13 solo exige que el acto indique el plazo o la condición. La extinción solo produce efectos frente a terceros cuando se cumplen formalidades de publicidad similares a las de la constitución (art. 53). Extinguido el fideicomiso, los bienes se entregan a quien indique el acto constitutivo; en su defecto, al fideicomitente o a sus sucesores; y, a falta de estos, pasan al Estado (art. 54).

Precedentes y criterios jurisprudenciales

La República Dominicana pertenece a la tradición romano germánica y sus tribunales no están formalmente vinculados por el precedente, salvo las decisiones del Tribunal Constitucional, que según el artículo 184 de la Constitución constituyen precedentes vinculantes para todos los poderes públicos. Una constatación se impone de inmediato: la litigiosidad sobre el fideicomiso en sentido estricto es todavía escasa en las altas cortes. La mayor parte de los conflictos se resuelve en la negociación, en el arbitraje, que la ley admite como alternativa al Juzgado de Primera Instancia del domicilio del fiduciario (Pellerano & Herrera 2011), o en instancias que no llegan a publicarse. En cambio, el procedimiento especial de ejecución inmobiliaria creado por la misma Ley núm. 189-11 ha generado una jurisprudencia abundante, que interesa directamente a fiduciarias, titularizadoras y acreedores.

A. El procedimiento especial de ejecución inmobiliaria

CASO 1 · VALIDEZ TEMPORAL DEL PROCEDIMIENTO

Tribunal Constitucional, sentencia TC/0530/15

Tribunal Constitucional de la República Dominicana, sentencia TC/0530/15 (2015), sobre los artículos 149 a 172 de la Ley núm. 189-11.

Ante el planteamiento de que el procedimiento especial no podía aplicarse a hipotecas consentidas antes de la entrada en vigor de la ley, el Tribunal distinguió entre la hipoteca, que es un derecho real accesorio regido por la ley vigente al momento de su constitución, y el embargo inmobiliario, que es un procedimiento de ejecución. Sostuvo que no deben confundirse ambas figuras y que los artículos impugnados no afectan el régimen jurídico de la hipoteca. En consecuencia, los embargos iniciados después de la entrada en vigor de la ley se rigen por ella aunque la hipoteca sea anterior; en los procedimientos en curso, los actos consumados conservan su validez y los pendientes se rigen por la nueva ley procesal.

LECCIÓN Las garantías hipotecarias existentes pueden ejecutarse por la vía especial sin necesidad de renegociarlas.

CASO 2 · ALCANCE SUBJETIVO DEL PROCEDIMIENTO

E. F. H. H. c. Banco Múltiple León, S. A.

Suprema Corte de Justicia, Sala Civil y Comercial, sentencia núm. 1226, 28 de junio de 2017.

El recurrente sostenía que el procedimiento especial solo podía utilizarse para préstamos financiados con recursos de los fondos de pensiones o a través de fiduciarias, conforme a la finalidad declarada de la ley. La Suprema Corte rechazó el recurso. Con base en el artículo 149, que abre el procedimiento a todo acreedor con hipoteca convencional sin importar el tipo o naturaleza de la acreencia garantizada, y en el artículo 150, juzgó que la vía especial se aplica a toda ejecución fundada en una hipoteca convencional. Declaró además que estaba vinculada por el criterio de la sentencia TC/0530/15 en virtud del artículo 184 de la Constitución.

LECCIÓN El procedimiento abreviado de la Ley núm. 189-11 no es un privilegio de las entidades financieras: lo puede usar cualquier acreedor hipotecario convencional.

CASO 3 · CUESTIONES DE MERA LEGALIDAD

Porfirio Espinal Perdomo y Florencia Genara Jiménez Polanco de Espinal c. Scotiabank República Dominicana, S. A.

Tribunal Constitucional, sentencia TC/0049/24, 20 de mayo de 2024; revisión de la sentencia SCJ-PS-22-0160 de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, 31 de enero de 2022.

Los recurrentes alegaban que el acreedor carecía de calidad para utilizar el procedimiento especial por no estar acreditado ante la DGII, que el monto adjudicado excedía el ámbito de la vivienda de bajo costo y que debió seguirse el procedimiento ordinario. El Tribunal admitió la revisión por su especial trascendencia constitucional, pero sostuvo que la calidad del persigiente y la elección del procedimiento son cuestiones de mera legalidad que escapan a su control, que la sentencia recurrida cumplía el test de motivación de la sentencia TC/0009/13 y que la valoración de los hechos y las pruebas corresponde a los tribunales ordinarios.

LECCIÓN Los argumentos sobre el ámbito de aplicación de la Ley núm. 189-11 deben ganarse ante los jueces ordinarios; el Tribunal Constitucional no es una cuarta instancia.

CASO 4 · RENUNCIA CONTRACTUAL Y SENTENCIAS CONTRADICTORIAS

Inmobiliaria Aneto, S. R. L. c. Corporación Iratxe, S. R. L.

Tribunal Constitucional, sentencia TC/1176/25, 12 de noviembre de 2025; revisión de la sentencia SCJ-PS-22-2219 de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, 29 de julio de 2022.

La embargada sostenía que la embargante, por no ser entidad financiera ni fiduciaria, no podía acudir al procedimiento especial. La Suprema Corte rechazó ese argumento con base en el artículo 149 y juzgó, además, que una cláusula general del contrato de hipoteca no implicaba renuncia a la vía especial. El Tribunal Constitucional descartó los medios relativos al pliego de condiciones y a la motivación, y admitió la revisión únicamente en cuanto a la alegada contradicción entre dos sentencias de la Suprema Corte dictadas en el mismo litigio, por tratarse de una cuestión de coherencia jurisprudencial con escaso desarrollo previo.

LECCIÓN Si las partes quieren excluir la vía especial, deben pactarlo de forma expresa e inequívoca; una cláusula genérica no basta.

B. Criterios administrativos

CRITERIO 1 · PERSONALIDAD JURÍDICA DEL FIDEICOMISO

DGII, consulta sobre la participación de fideicomisos como proveedores del Estado

Dirección General de Impuestos Internos, respuesta a consulta núm. 23 (DGII s. f.-c).

La DGII sostuvo que los fideicomisos carecen de personalidad jurídica, que su inscripción en el RNC no altera esa condición y que permitir su registro como proveedores del Estado podría trasladar el régimen tributario especial del fideicomiso a la contratación pública, en perjuicio de los oferentes sujetos al régimen ordinario y con riesgo de planificación fiscal agresiva.

LECCIÓN Para contratar con el Estado, el vehículo adecuado sigue siendo la sociedad comercial; el fideicomiso puede intervenir como fuente de pago o garantía, no como oferente.

CRITERIO 2 · DISTRIBUCIÓN ANUAL OBLIGATORIA

DGII, Aviso 12-20 a todas las fiduciarias

Dirección General de Impuestos Internos, aviso de 2020 sobre el artículo 47, párrafo III de la Ley núm. 189-11 (DGII 2020).

La DGII recordó que las fiduciarias deben distribuir los beneficios acumulados al 31 de diciembre de cada año a más tardar ciento veinte días calendario después del cierre, con exclusión de los fideicomisos sucesorales, de los que emiten títulos valores y de los de desarrollo inmobiliario autorizados a diferir la distribución conforme al artículo 26 de la Norma General 01-2015.

LECCIÓN Un fideicomiso de administración no puede acumular indefinidamente sus rendimientos para diferir la tributación de los beneficiarios.

El inversionista extranjero y el *trust*

Para el inversionista o la familia con patrimonio en varios países, la pregunta inevitable es cómo dialoga el fideicomiso dominicano con el *trust* constituido en el extranjero. La respuesta exige separar tres planos.

El *trust* extranjero no es un fideicomiso dominicano

Un *trust* constituido bajo la ley de Delaware, de Nueva York, de las Islas Caimán o de Bermuda es una figura de derecho extranjero. Como solo las personas jurídicas dominicanas habilitadas pueden ser fiduciarios bajo la Ley núm. 189-11, un *trustee* extranjero no puede actuar como fiduciario de un fideicomiso dominicano, y la separación patrimonial del artículo 9 no se extiende automáticamente a un *trust* extranjero que pretenda ser titular directo de bienes situados en el país.

La ausencia de un convenio de reconocimiento

La República Dominicana no es parte del Convenio de La Haya de 1985 sobre la Ley Aplicable al *Trust* y a su Reconocimiento. En ausencia de ese convenio, el reconocimiento de los efectos de un *trust* extranjero dependerá de las reglas generales de derecho internacional privado y de la noción de orden público, con un límite claro en materia inmobiliaria: los inmuebles situados en el país se rigen por la ley dominicana y por el sistema de registro de la Ley núm. 108-05.

Estructuras habituales

En la práctica, las estructuras más seguras combinan ambos planos. Un *trust* extranjero puede ser titular de las acciones de una sociedad dominicana que posee los inmuebles, o puede actuar como fideicomitente o fideicomisario de un fideicomiso dominicano administrado por una fiduciaria local. En ambos casos, la fiduciaria aplicará la debida diligencia de la Ley núm. 155-17 sobre el *trust* y sus beneficiarios finales, y los documentos extranjeros deberán presentarse apostillados y traducidos al español por intérprete judicial. El análisis debe incluir las consecuencias fiscales en el país de residencia del inversionista, que pueden diferir sustancialmente del tratamiento dominicano.

Pasos imperativos para *constituir y operar un fideicomiso*

El análisis anterior revela un patrón constante: los fideicomisos que fracasan rara vez lo hacen por una falla de la ley; fracasan por un acto constitutivo incompleto, una transferencia mal perfeccionada o una expectativa equivocada sobre lo que el fideicomiso puede hacer. Los pasos siguientes condensan esas lecciones.

1

DEFINA EL PROPÓSITO ANTES QUE LA ESTRUCTURA

Precise qué problema resuelve el fideicomiso: separar un proyecto de sus riesgos, garantizar un crédito, ordenar una sucesión, emitir valores o administrar una donación. La modalidad, el régimen tributario y el supervisor dependen de esa respuesta, y un propósito ambiguo produce un acto ambiguo.

2

ELIJA UNA FIDUCIARIA HABILITADA Y SOLVENTE

Verifique que la entidad está autorizada para la modalidad elegida, quién la supervisa, si porta el sello de identificación exigido por la Superintendencia de Bancos y cuál es su experiencia, su capital y su estructura de gobierno. Recuerde que la ley no impone un capital mínimo general a las fiduciarias independientes.

3

HAGA LA DEBIDA DILIGENCIA DE LOS BIENES

Estudie los títulos, las cargas, los litigios y la situación fiscal de cada bien, y obtenga tasaciones actualizadas. El artículo 13 exige declarar el origen lícito, las cargas y el valor; una declaración inexacta compromete al fideicomitente y puede viciar el fideicomiso.

4

REDACTE UN ACTO CONSTITUTIVO COMPLETO

Incluya todas las menciones obligatorias del artículo 13 y, sobre todo, las facultativas: facultades y límites del fiduciario, inversiones permitidas, comités de vigilancia, prelación de pagos, causales de sustitución, remuneración, solución de controversias y destino final de los bienes.

5

DECIDA EXPRESAMENTE SOBRE LA REVOCABILIDAD

El silencio convierte el fideicomiso en irrevocable una vez aceptado. Evalúe si necesita flexibilidad futura o si, por el contrario, la irrevocabilidad es lo que dará confianza a financiadores y compradores.

6

PREVEA LA SUSTITUCIÓN DE TODAS LAS PARTES

Designa fiduciarios sustitutos, fideicomisarios sustitutos y el procedimiento para nombrarlos. Las causales de extinción de los literales j, k y l del artículo 52 se activan precisamente cuando el acto no previó quién reemplaza a quien falta.

7

CUMPLA TODAS LAS FORMALIDADES

Otorgue el acto ante notario o con firmas legalizadas, obtenga la aceptación escrita del fiduciario y registre el fideicomiso en la Cámara de Comercio y Producción del domicilio del fiduciario. Sin registro no hay oponibilidad frente a terceros.

8

PERFECCIONE LA TRANSFERENCIA DE CADA BIEN

Inscriba los inmuebles en el Registro de Títulos, las acciones en los libros sociales y los demás bienes en sus registros especiales. Hasta que la transferencia se perfeccione, el bien sigue en el patrimonio del fideicomitente.

9

RESPETE LA LEGÍTIMA EN EL FIDEICOMISO SUCESORAL

Constitúyalo por acto auténtico para que sobreviva a su muerte, calcule la porción reservada a los herederos legitimarios y obtenga el consentimiento del cónyuge si hay bienes de la comunidad. Use la carta de deseos para orientar, no para desheredar.

10

PRESUPUESTE EL COSTO TRIBUTARIO COMPLETO

Calcule los impuestos de transferencia del aporte, el impuesto inmobiliario anual, las ganancias de capital diferidas, la retención sobre las distribuciones y el ITBIS de las comisiones. Prevea en el acto qué ocurre si el régimen tributario cambia.

11

PREPARE LA DOCUMENTACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Reúna la información sobre el origen de los fondos y los beneficiarios finales antes de iniciar el proceso. La fiduciaria está obligada a obtenerla y no podrá avanzar sin ella.

12

REVISE CADA RENDICIÓN DE CUENTAS

Los informes del fiduciario se tienen por aprobados si no se objetan dentro de noventa días. Designe a una persona responsable de revisarlos y de formular las observaciones a tiempo.

13

CONSTITUYA EL FIDEICOMISO A TIEMPO

El fideicomiso constituido cuando ya existen deudas, litigios o fiscalizaciones es vulnerable a la acción pauliana, a la acusación de fraude a la Administración Tributaria y a la revisión concursal. La protección patrimonial se planifica en tiempos de solvencia.

14

REVISE LA ESTRUCTURA PERIÓDICAMENTE

Los cambios en la familia, en el negocio, en la ley o en el régimen fiscal pueden volver obsoleta una estructura bien diseñada. Programe una revisión jurídica al menos cada dos años y cada vez que ocurra un evento relevante.

PARA COMPRADORES DE INMUEBLES EN FIDEICOMISO

Antes de firmar, solicite copia del acto constitutivo registrado y verifique que el terreno está inscrito a nombre de la fiduciaria. Confirme que sus pagos se depositan en cuentas del fideicomiso y no del desarrollador, lea las cláusulas sobre retrasos, devoluciones y sustitución del desarrollador, y recuerde que la fiduciaria administra el proyecto, pero no garantiza la obra. Si el precio de la unidad está por debajo del tope de vivienda de bajo costo, verifique si el proyecto está acreditado para los incentivos y el bono correspondiente.

Conclusión

En quince años, el fideicomiso pasó de ser una figura extraña al Código Civil dominicano a convertirse en una infraestructura jurídica de la que dependen el mercado inmobiliario, una parte creciente del financiamiento bancario y bursátil, la planificación patrimonial de muchas familias y algunos de los activos más importantes del Estado. La Ley núm. 189-11 logró lo que se propuso: crear patrimonios separados confiables, administrados por entidades habilitadas y supervisadas, con un régimen tributario que favorece la inversión.

Quedan desafíos abiertos: la dispersión de la supervisión entre tres órganos, la ausencia de capital mínimo para las fiduciarias independientes, el reglamento pendiente de la Ley núm. 28-23, la incertidumbre sobre el régimen tributario futuro y una jurisprudencia todavía incipiente sobre los conflictos propiamente fiduciarios. Ninguno de ellos cambia la regla de oro que atraviesa esta guía: el fideicomiso protege a quien lo diseña con tiempo, lo documenta con precisión y lo administra con transparencia. Usado así, es una de las herramientas más poderosas del derecho dominicano contemporáneo.

FUENTES

Referencias, legislación y jurisprudencia citada

Doctrina y fuentes secundarias

- Cuevas, Daris Javier. 2022. «El fideicomiso y sus riesgos». *El Día*, 20 de enero de 2022.
- Diario Libre. 2024. «El Gobierno retirará la reforma fiscal del Congreso Nacional». *Diario Libre*, 19 de octubre de 2024.
- Dirección General de Impuestos Internos (DGII). 2015. *Norma General núm. 01-2015 sobre el cumplimiento de deberes y obligaciones tributarias del fideicomiso*, 22 de abril de 2015. Santo Domingo: DGII.
- Dirección General de Impuestos Internos (DGII). 2020. *Aviso 12-20 a todas las fiduciarias*. Santo Domingo: DGII.
- Dirección General de Impuestos Internos (DGII). 2026. *Guía núm. 26: Bono de vivienda de bajo costo*. Santo Domingo: DGII.
- Dirección General de Impuestos Internos (DGII). s. f.-a. *Guía núm. 27: Fideicomiso*. Biblioteca virtual del contribuyente. Santo Domingo: DGII.
- Dirección General de Impuestos Internos (DGII). s. f.-b. «Beneficiario final». Portal de prevención del lavado de activos. Santo Domingo: DGII.
- Dirección General de Impuestos Internos (DGII). s. f.-c. *Consulta núm. 23: participación de fideicomisos como proveedores del Estado*. Santo Domingo: DGII.
- Pellerano & Herrera. 2011. *Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana: resumen ejecutivo*. Santo Domingo.
- Pellerano & Herrera. s. f.-a. «División de patrimonio con el acto de fideicomiso (Parte I)». Santo Domingo.
- Pellerano & Herrera. s. f.-b. «División de patrimonio con el acto de fideicomiso (Parte II)». Santo Domingo.
- Pellerano & Herrera. s. f.-c. «Reglamento núm. 95-12 para aplicación de la Ley núm. 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso». Santo Domingo.
- Revista Mercado. 2022. «Fideicomiso más protagonista». *Revista Mercado*, octubre de 2022.
- Superintendencia de Bancos. 2024. «Competencia de la Superintendencia de Bancos en el marco de la Ley 189-11 y la Ley 28-23: novedades y retos». Blog institucional, 31 de mayo de 2024.
- vLex República Dominicana. s. f. «El fideicomiso y el derecho de propiedad». Santo Domingo: vLex.

Legislación y normativa dominicana

- Constitución de la República Dominicana, proclamada el 13 de junio de 2015, artículos 40.15, 128 y 184.
- Código Civil de la República Dominicana, artículos 896, 913 a 930, 1167, 1915, 1984, 2092 y 2093.
- Ley núm. 18-88 sobre Impuesto a la Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos No Edificados, y sus modificaciones.
- Ley núm. 19-00 del Mercado de Valores, del 8 de mayo de 2000 (derogada).
- Ley núm. 87-01 que crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social.
- Ley núm. 189-01 que modifica disposiciones del Código Civil relativas al régimen matrimonial.
- Ley núm. 183-02 Monetaria y Financiera, del 21 de noviembre de 2002.
- Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario.
- Ley núm. 122-05 sobre Regulación y Fomento de las Asociaciones sin Fines de Lucro.
- Ley núm. 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.
- Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, del 16 de julio de 2011.
- Ley núm. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes.

Ley núm. 155-17 contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, del 1 de junio de 2017.

Ley núm. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, de 2017.

Ley núm. 195-19, que modifica los artículos 129 y 131 de la Ley núm. 189-11.

Ley núm. 338-21, que modifica los artículos 129 y 131 de la Ley núm. 189-11.

Ley núm. 28-23 sobre Fideicomiso Público, del 17 de marzo de 2023.

Ley núm. 47-25 de Contrataciones Públicas, en vigor desde el 28 de enero de 2026.

Decreto núm. 95-12, del 2 de marzo de 2012, que establece el Reglamento sobre Fideicomiso.

Decreto núm. 724-20, que constituye el Fideicomiso para el Desarrollo Turístico de Pedernales.

Decreto núm. 538-21, que constituye el fideicomiso de la Central Termoeléctrica Punta Catalina.

Decreto núm. 576-21, que crea la comisión consultiva para la modificación de la Ley núm. 189-11.

Superintendencia de Bancos. Circular SB núm. 002/13, instructivo de aplicación de los reglamentos sobre fideicomiso y agente de garantías.

Superintendencia de Bancos. Circular SIB núm. 022/20, instructivo sobre evaluación de la idoneidad de las fiduciarias, 2020.

Superintendencia de Bancos. Circular CSB-REG-202300008, sello de identificación de fiduciarias, 1 de septiembre de 2023.

Superintendencia de Bancos. Carta Circular CCI-REG-202400006, aclaración sobre las fiduciarias y fideicomisos de su competencia, 7 de mayo de 2024.

Superintendencia de Bancos. Circular CSB-REG-202500005, protección de los usuarios de servicios fiduciarios, 28 de marzo de 2025.

Derecho comparado e internacional

Convenio de La Haya del 1 de julio de 1985 sobre la Ley Aplicable al *Trust* y a su Reconocimiento.

Francia. Ley núm. 2007-211, del 19 de febrero de 2007, que instituye la *fiducie* (Código Civil, artículos 2011 y siguientes).

México. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, de 1932.

Panamá. Ley 1 de 1984, por la cual se regula el fideicomiso.

Colombia. Código de Comercio de 1971, artículos 1226 y siguientes.

Jurisprudencia

Tribunal Constitucional. Sentencia TC/0530/15, 2015.

Suprema Corte de Justicia, Sala Civil y Comercial. Sentencia núm. 1226, 28 de junio de 2017. *E. F. H. H. c. Banco Múltiple León, S. A.*

Suprema Corte de Justicia, Primera Sala. Sentencia SCJ-PS-22-0160, 31 de enero de 2022.

Suprema Corte de Justicia, Primera Sala. Sentencia SCJ-PS-22-2219, 29 de julio de 2022.

Tribunal Constitucional. Sentencia TC/0049/24, 20 de mayo de 2024. *Espinal Perdomo y Jiménez Polanco de Espinal c. Scotiabank República Dominicana, S. A.*

Tribunal Constitucional. Sentencia TC/1176/25, 12 de noviembre de 2025. *Inmobiliaria Aneto, S. R. L. c. Corporación Iratxe, S. R. L.*

VSP Law

VSP CONSULTORES LEGALES, S.A. · VSP LAW, PLLC

El fideicomiso no se defiende el día del embargo; se defiende el día en que se diseña, se documenta y se registra.

SOBRE EL AUTOR

C. Constantin Poindexter Salcedo es abogado y socio de VSP Law, PLLC y de VSP Consultores Legales, S.A., con oficinas en Santo Domingo, San Juan y Raleigh. Cuenta con más de treinta años de experiencia en suscripción de fianzas y reaseguro, y es autor de *The Contractor's Guide to Surety Bonds* (NewSouth Books). Escribe sobre derecho dominicano, fianzas, seguros y procedimiento.

OTRAS GUÍAS DE VSP LAW

La Propiedad Intelectual en la República Dominicana

Edición en español

El Emplazamiento en la República Dominicana

Edición en español

Guía para la adquisición de bienes inmuebles en la República Dominicana

Edición en inglés

Service of Process in Puerto Rico / El Emplazamiento en Puerto Rico

Edición bilingüe

The Service of Legal Process in North Carolina

Edición en inglés

CONTACTO

República Dominicana

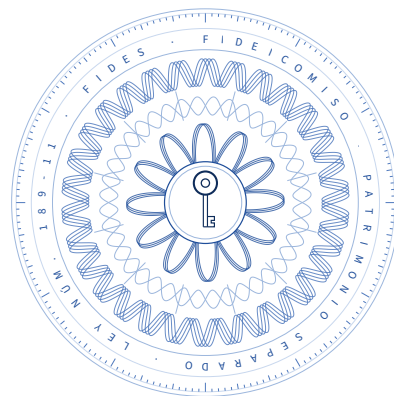
Aptdo. Postal núm. 1072, Santo Domingo, RD 10101
(849) 570-2800

Puerto Rico

404 Ave. de la Constitución, Suite 708, San Juan, PR 00901
(787) 333-0222

Carolina del Norte

P.O. Box 37284, Raleigh, NC 27627
(919) 859-5294



Descargue esta y otras publicaciones gratuitas

constantinpoindexterauthor.com/publications

Esta guía es de carácter informativo y no constituye asesoría legal. © 2026 C. Constantin Poindexter Salcedo y VSP Law, PLLC.